Die Bestellung einer Dienstbarkeit am eigenen Grundstück nach geltendem Recht.

Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt von

Werner Laskowitz,
Gerichtsreferendar in Breslau.

Breslau 1925.

Druck der Breslauer Genossenschafts-Buchdruckerei, E. G. m. b. H.

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.

Berichterstatter: Geheimer Justizrat Prof. Dr. Alfred Manigk.

A. Einleitung.

Es gibt eine Reihe von Fällen, die beweisen, daß in der Praxis für die Zulassung der Dienstbarkeit am eigenen Grundstück ein großes Bedürfnis besteht. Tatsächlich hat das B.G.B. die Eigentümergrunddienstbarkeit auch zugelassen, allerdings ausdrücklich nur im Wege des § 889, also im Wege der Konfusion, während die Frage der Zulässigkeit der ursprünglichen Begründung von Eigentümerdienstbarkeiten, nach der die Praxis gleichfalls verlangt, bestritten ist. (§ 1.)

B. Hauptteil.

I. Vor Prüfung der Frage, ob das geltende Recht diesem Bedürfnis Rechnung trägt, ist zu untersuchen, wie eine Grunddienstbarkeit regelmäßig bestellt wird.

1. Das frühere Recht schrieb hierfür einen Vertrag vor.

2. Das B.G.B. hat im § 873 Einigung und Eintragung vorgesehen. (§ 2.)

II. 1. Für den Fall, daß das herrschende und dienende Grundstück in der Hand desselben Eigentümers sind, ist festzustellen, daß man zwar früher an dem Grundsatz: „**nemini res sua servit**" festhielt, sich aber allmählich dazu bekannt hat, Rechte an eigener Sache zuzulassen, und daß heute von der herrschenden Lehre das Recht an eigener Sache vollständig anerkannt ist. Das B.G.B. selbst läßt in gewissem Umfange Rechte an eigener Sache zu, vor allem im Wege des § 889 die Eigentümerdienstbarkeit. (§ 3.)

2. Für die Bestellung einer Eigentümerdienstbarkeit müßte logischerweise auch § 873 in Betracht kommen.

a) § 873 verlangt außer der Eintragung die Einigung. Die Einigung aber hat Vertragsnatur. Die allgemeinen Vertragsgrundsätze finden auf sie Anwendung.

b) Schon daraus, aber auch aus dem sonstigen Aufbau des § 873 muß geschlossen werden, daß er nur bei Beteiligung mehrerer Personen anzuwenden ist. (§ 4.)

3. Ausnahmevorschriften von § 873 für die Eigentümerdienstbarkeit kennt das B.G.B. nicht. (§ 5.)

4. Sonst bestehende Ausnahmevorschriften — § 1196 und § 1009 — können nicht analog angewandt werden. (§ 6.)

5. Auch aus der Tatsache, daß ausländische Gesetzbücher die Begründung einer Eigentümerdienstbarkeit erst durch besondere Vorschriften zulassen mußten, ist zu schließen, daß das B.G.B. die Bestellung einer Eigentümerdienstbarkeit nicht erlaubt. Zu diesem Ergebnis kommt auch die herrschende Lehre. (§ 7.)

III. Das Grundbuchamt darf die Eintragung einer Eigentümerdienstbarkeit nicht vornehmen. (§ 8.)

IV. Sollte aber einmal versehentlich die Eintragung erfolgt sein, dann müßte der Grundbuchrichter sie wieder löschen. Dies erübrigt sich, wenn die zur Entstehung der Dienstbarkeit notwendige Einigung beim Verkauf des belasteten Grundstücks zwischen Verkäufer und Käufer nachgeholt wird.

1. Denn die bisher unrichtige Eintragung kann Bestandteil der Neubegründung der Grunddienstbarkeit werden. (§ 9.)

2. Die Einigung kann auch der Eintragung nachfolgen. (§ 10.)

3. a) Sie ist zwar beim Verkaufe noch nicht wirksam, da der Käufer nicht „Berechtigter“ im Sinne von § 873 ist.

b) Sie wird aber gemäß § 185 mit seiner Eintragung als Eigentümer wirksam. Dann erst ist eine Grunddienstbarkeit zur Entstehung gelangt. (§ 11.)

C. Schluß.

Man hat, weil das B.G.B. die Bestellung der Eigentümerdienstbarkeit nicht zuläßt, einen sehr umständlichen Ausweg gefunden. Dieser besteht darin, daß ein möglichst kleiner Miteigentumsanteil einem Vertrauensmann übertragen wird, daß dann gemäß § 1009 Abs. 2 B.G.B. das Grundstück mit der Dienstbarkeit belastet und daß schließlich der veräußerte Miteigentumsanteil zurück übertragen wird, so daß gemäß § 889 die Dienstbarkeit bestehen bleibt. Aber auch dieser Ausweg wird dem praktischen Bedürfnis nicht gerecht. Daher läßt sich hier nur auf dem Wege einer Gesetzesänderung helfen. (§ 12.)